

REGISTRE DES DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 30 SEPTEMBRE 2022



Conseillers en exercice :	23
Conseillers présents :	19
Pouvoirs :	4
Ont voté :	
Pour	19
Contre	
Abstention	4

L'an deux mille vingt-deux, le vendredi trente septembre, à vingt heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil Municipal à Semoy, sous la présidence de M. Laurent BAUDE, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23

Date de la convocation du Conseil Municipal : 23 septembre 2022

Présents :

Laurent BAUDE – Patricia BLANC – Jean-Louis FERRIER – Sana CHENET-CHELDA – Chahrazede BENKOU NAVARRO – Hervé LETOURNEAU – Philippe RINGUET – Elisabeth GUYEYTE – Olivier MORAND – Rabah LOUCIF – Francis RODRIGUES – Stéphanie DARDEAU – Linda LOISEL – Christelle LEGENDRE – Amandine LOUIS – Hugo LEMAITRE – Robert FENNINGER – Martine AIME – Laurent BAUCHET

Absents excusés : Christophe SARRE – Jean-Paul LEGAL – Nathalie RODRIGUES – Stéphanie HOUDAS

Pouvoirs :

Christophe SARRE a donné pouvoir à Laurent BAUDE
Jean-Paul LEGAL a donné pouvoir à Patricia BLANC
Nathalie RODRIGUES a donné pouvoir à Francis RODRIGUES
Stéphanie HOUDAS a donné pouvoir à Martine AIME

Secrétaire de séance : Philippe RINGUET

66/22 – ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU CHAMP PRIEUR – MODIFICATION N°3 DU DOSSIER DE RÉALISATION

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération en date du 30 juin 2017, le Conseil Municipal de Semoy a décidé de retenir la société Nexity Foncier Conseil comme aménageur-concessionnaire de la ZAC du Champ Prieur et a autorisé Monsieur le Maire à signer le traité de concession.

Le 28 septembre 2017, la Commune de Semoy et le concessionnaire ont procédé à la signature du traité de concession.

Conformément à ses missions inscrites au traité de concession, l'aménageur a réalisé les études nécessaires à la création et à la réalisation de la ZAC.

L'article 33.2 du traité de concession prévoit que les éléments techniques, financiers et qualitatifs des futurs aménagements (schéma de composition, pièces contractuelles et référentiel d'aménagement) ainsi que le planning prévisionnel, seront incorporés par avenant dans le présent Traité après approbation des dossiers de création et de réalisation par le Conseil municipal.

Le dossier de création de la ZAC du Champ Prieur a été approuvé par le Conseil municipal le 6 mai 2019. Le Programme des Équipements de la zone ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC ont quant à eux été approuvés par le Conseil municipal du 8 octobre 2019. Un modificatif n°1 du Traité de Concession a été approuvé par le Conseil Municipal de Semoy à la même date. Enfin, un modificatif n°2 du Traité de Concession a été approuvé par le Conseil Municipal de Semoy le 15 décembre 2020.

Concernant le dossier de réalisation, un modificatif n°1 a été approuvé le 25 septembre 2020 et un modificatif n°2 le 26 mars 2021. Depuis, cette date, il a été nécessaire de procéder à certaines modifications significatives du dossier de réalisation qu'il convient à présent de délibérer :

- **En phase 1 :**

- Actualisation de l'ilot 1 : contours de l'ilot modifiés pour tenir compte de l'accès viaire aux lots situés au nord, préservation d'une continuité piétonne depuis la rue Maurice Genevoix et mise à jour de la programmation destinée à présent à 22 logements en accession. Cette adaptation tient également compte des nouvelles exigences du PLUm adopté le 7 avril 2022 en matière de stationnement.
- Adaptation de la surface de plancher attribuée aux ilots afin de tenir compte des projets retenus par la commune.
- Affectation des ilots n°2, 3.1, 3.2, 4 et 5 à du logement locatif social en maisons individuelles groupées uniquement

- **En phase 2 :**

- Suppression de 4 terrains à bâtir pour l'implantation au cœur du quartier d'un pôle santé réparti sur 3 ilots, dont l'un réservé à un projet communal en matière d'accueil de professionnels de santé (ilots 14a, 14b et 14c).
- Nouveaux contours de l'ilot 06 destiné à accueillir 17 logements en maisons individuelles groupées pour seniors en accession ainsi qu'une salle commune.
- Réaménagement du mail desservant les ilots 6, 14 a à c pour y accueillir du stationnement visiteur supplémentaire (32 places).
- Agrandissement du lot 7b par la suppression du terrain n°89 pour y accueillir un bâtiment de 14 logements collectifs en accession.
- Affectation de l'ilot 7a à du logement en accession.

Au total, le projet accueillera toujours 255 logements dont 73 logements locatifs sociaux (29%) ainsi que des services et équipements de proximité supplémentaires en matière de santé. La surface de plancher totale autorisée reste inchangée.

Les plans du dossier de réalisation sont modifiés en conséquence. Par ailleurs, les modalités prévisionnelles de financement sont modifiées afin de tenir compte de ces évolutions de la programmation, ainsi que du coût prévisionnel des fouilles d'archéologie préventive prescrites sur une partie de la phase 2.

Il est donc désormais nécessaire de procéder à une actualisation du dossier de réalisation par un modificatif n°3.

Ceci étant exposé,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.311-16 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté,

Vu la délibération n° 92/16 du 4 novembre 2016 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux et les objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme ainsi que l'économie générale du projet, conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme,

Vu le traité de concession relatif à la ZAC du Champ Prieur signé le 28 septembre 2017,

Vu la délibération n° 70/17 du 30 juin 2017 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Nexity Foncier Conseil en qualité d'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation de la future Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur,

Vu la délibération n° 40/18 du 23 mars 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création et à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur,

Vu le courrier en date du 27 mars 2019 informant de l'absence d'observations de l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet,

Vu la délibération n°55/19 en date du 6 mai 2019 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact,

Vu la délibération n° 56/19 en date du 6 mai 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC du Champ Prieur,

Vu la délibération n° 81/19 du 8 octobre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC du Champ Prieur et son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales ainsi que le plan réglementaire parcellaire,

Vu la délibération n°82/19 du 8 octobre 2019 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°1 du Traité de Concession de la ZAC du Champ Prieur,

Vu la délibération n°83/20 du 25 septembre 2020 portant sur la modification n°1 Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales ainsi que le plan réglementaire parcellaire.

Vu la délibération n°104/20 du 15 décembre 2020 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°2 du Traité de Concession de la ZAC du Champ Prieur,

Vu la délibération n°68/21 du 26 mars 2021 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le modificatif n°2 du Dossier de réalisation de la ZAC du Champ Prieur,

Vu la délibération n°2022-04-07-COM-12 du 7 avril 2022 par laquelle le Conseil Métropolitain d'Orléans Métropole a approuvé le Plan local d'Urbanisme Métropolitain.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité (4 abstentions) :

- **D'APPROUVER le modificatif n°3 du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur à travers sa note de présentation, le Programme des Equipements Publics (plans annexés), le Programme Global des Constructions et les Modalités Prévisionnelles de Financements et son plan réglementaire;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire à rendre ledit dossier de réalisation modificatif consultable sur le site internet communal ainsi qu'en mairie, afin d'en assurer la communication au public ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Fait à Semoy, le 30 septembre 2022

Le Maire,

Le secrétaire de séance,

Laurent BAUDE

Philippe RINGUET



Envoi et réception en préfecture le :

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voies de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de réception par le représentant de l'État dans le département pour contrôle de légalité
- date de publication et/ou de notification

ZAC ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR À SEMOY

30.09.2022

Département du Loiret

Commune de Semoy



Dossier approuvé par le Conseil Municipal du

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

Le Maire

ZAC ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR À SEMOY

01.09.2022

Département du Loiret

Commune de Semoy



1 – NOTE DE PRESENTATION

Le dossier de réalisation de la ZAC de l'Ecoquartier du Champ Prieur a été approuvé par le Conseil Municipal de Semoy le 8 octobre 2019.

Un premier modificatif a été approuvé le 25 décembre 2020 et un deuxième le 26 mars 2021.

Un nouveau modificatif est à présent nécessaire pour tenir compte des évolutions suivantes :

En phase 1 :

- Actualisation de l'ilot 1 : contours de l'ilot modifiés pour tenir compte de l'accès viaire au lot situés au nord, préservation d'une continuité piétonne depuis la rue Maurice Genevois et mise à jour de la programmation destinée à présent à 22 logements en accession. Cette adaptation tient également compte des nouvelles exigences du PLUm adopté le 7 avril 2022 en matière de stationnement.
- Adaptation de la surface de plancher attribuée aux ilots afin de tenir compte des projets retenus par la commune.
- Affectation des ilots n°2, 3.1, 3.2, 4 et 5 à uniquement du logement locatif social en maisons individuelles groupées.

En phase 2 :

- Suppression de 4 terrains à bâtir pour l'implantation au cœur du quartier d'un pôle santé réparti sur 3 ilots, dont l'un réservé à un projet communal en matière d'accueil de professionnels de santé (ilots 14a, 14b et 14c).
- Nouveaux contours de l'ilot 06 destiné à accueillir 17 logements en maisons individuelles groupées pour seniors en accession ainsi qu'une salle commune.
- Réaménagement du mail desservant les ilots 6, 14 a à c pour y accueillir du stationnement visiteur supplémentaire (32 places).
- Agrandissement du lot 7b par la suppression du terrain n°89 pour y accueillir un bâtiment de 14 logements collectifs en accession.
- Affectation de l'ilot 7a à du logement en accession.

Au total, le projet accueillera toujours 255 logements dont 73 logements locatifs sociaux (29%) ainsi que des services et équipements de proximité supplémentaires en matière de santé. La surface de plancher totale autorisée reste inchangée.

Les plans du dossier de réalisation sont modifiés en conséquence. Par ailleurs, les modalités prévisionnelles de financement sont modifiées afin de tenir compte de ces évolutions de la programmation, ainsi que du coût prévisionnel des fouilles d'archéologie préventive prescrites sur une partie de la phase 2.

Ces modifications modifient ainsi les documents suivants :

- Programme des Equipements Publics (plans annexés)
- Programme Global des Constructions
- Modalités Prévisionnelles de Financements

ZAC ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR À SEMOY

30.09.2022

Département du Loiret

Commune de Semoy



3 – PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS (plans annexes)

ZAC ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR À SEMOY

30.09.2022

Département du Loiret

Commune de Semoy



4 – PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS DE LA ZAC DE L'ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR:

Les modificatifs sont surlignés en gris

Le programme global des constructions à réaliser au sein de la ZAC du Champ Prieur porte sur un périmètre de 12,8 ha. Il consiste en la réalisation :

D'un programme de 255 logements environ répartis comme suit :

- 38% de terrains à bâtir de superficies variant de 300 et 600m² environ pour des maisons individuelles.
- 25% de maisons individuelles groupées.
- 33% de petits collectifs.
- 4% d'habitats intermédiaires.

La totalité des maisons individuelles est en accession libre.

60 % des maisons groupées sont proposées en logement locatif social et un ilot sera en bégainage en accession (destiné à des personnes âgées).

29% des logements collectifs seront en logement locatif social, incluant également pour l'un du bégainage (destiné à des personnes âgées).

100% des logements intermédiaires seront des logements sociaux.

Cela permet donc de réaliser près de 29% de logement social sur l'ensemble de la ZAC (PSLA compris).

En complément, le programme prévoit :

- une offre en matière d'équipement de santé de proximité en phase 2 sur 3 ilots totalisant 1100 m² de surface de plancher.

-Un ou plusieurs équipements publics dont la définition et l'emprise exacte seront définis ultérieurement selon les besoins générés par le nouveau quartier. Ces équipements publics seront créés sur une réserve foncière de l'ordre de 5 000 m² sur un ou plusieurs sites cédés à l'euro symbolique à la commune par l'aménageur.

-Un parc urbain paysager d'environ 2ha au cœur du quartier.

Le programme global prévisionnel des constructions s'appuie sur une surface de plancher maximale prévisionnelle de 42 500 m² environ.

Le programme pouvant varier de plus ou moins 5% sous réserve de respecter les équilibres de l'opération. Cette "tolérance" de plus ou moins 5% de logements par rapport au programme sera accordée sous réserve d'un accord commun Ville/Aménageur et d'améliorer l'équilibre financier, le plan masse du projet ou afin de répondre à une demande sociale identifiée.

ZAC ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR À SEMOY

30.09.2022

Département du Loiret

Commune de Semoy



5 – MODALITES DE FINANCEMENT

Préambule

Les modificatifs sont surlignés en gris

Aux termes de l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation comporte trois pièces obligatoires :

1. Le programme des équipements publics à réaliser (PEP)
2. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (PGC) ;
3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération, échelonnées dans le temps (MPF), dont vous trouverez le contenu ci-après.

Les modalités prévisionnelles de financement constituent le plan de financement de l'opération échelonné dans le temps. Elles doivent faire apparaître les charges respectives de l'aménageur.

En l'espèce, le mode de réalisation de l'opération est la concession d'aménagement. Les voies intérieures ainsi que les réseaux qui leur sont rattachés, les espaces verts, les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des habitants de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût intégré à la charge foncière.

L'échelonnement prévisionnel et indicatif de l'opération dans le temps

La maîtrise foncière et la rationalisation des travaux tendent à privilégier la réalisation de la ZAC en deux tranches opérationnelles. La ZAC sera réalisée en 2 phases d'aménagement, permettant de maintenir un rythme de construction réparti sur 10 ans : 140 (phase 1) et 115 (phase 2).

La première phase (Phase 1) sera localisée dans la partie Ouest et Sud de la ZAC. Cette phase permettra de relier la rue des Tarètes à la rue des Barois. Elle intègre :

- La réalisation du parc créé dans le cadre de la ZAC ainsi que la coulée verte et Nord Sud : aménagement des ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales (noues, mare, bassin), aménagement des limites privé/public (merlon, clôture, plantations), maintien de la piste cyclable actuelle qui traverse le parc, engazonnement de la prairie.
- Réalisation des voiries principales, secondaires et des cheminements piétons le long des voiries.
- La desserte de la ZAC est assurée par une boucle en sens unique qui se retrouve interrompue lors de la première phase. Par conséquent, la phase 1 intègre la réalisation d'aménagements provisoires sur une partie de la voie principale en phase 1 pour permettre un double sens de circulation pendant les travaux, et recréer une voirie à sens unique à la fin des travaux de la phase 2.

La deuxième phase (Phase 2) sera localisée dans le quart Nord-Est de la ZAC. Elle intègre :

- La finalisation du parc urbain : réalisation des autres plantations, création des autres allées, pose du mobilier urbain.
- Remise à sens unique de la voie principale entourant le parc.

Calendrier prévisionnel

Phase 1 :

- 2017-2019 : démarches d'études de maîtrise d'œuvre et d'acquisitions foncières
- Commercialisation des lots pour la réalisation des logements et équipements, étalée dans la période 2019-2021.
- 2020 : travaux

Phase 2 :

- 2021 : démarches d'études de maîtrise d'œuvre et d'acquisitions foncières
- Commercialisation des lots pour la réalisation des logements et équipements, étalée dans la période 2022-2026.
- 2022 : travaux

Le phasage définitif et l'étalement le temps des tranches de travaux dépendront des acquisitions foncières, des perspectives de commercialisation ainsi que des opérations de fouilles archéologiques préventives pouvant être rendues nécessaires. Il s'agira de pouvoir adapter le rythme de développement du projet à l'actualisation des besoins de la commune, notamment au regard des projets en cours ou projetés sur la Commune.

Bilan d'aménagement de la ZAC du Champ Prieur

Périmètre du secteur d'aménagement :

- Surface de 12,8 ha
- Secteur d'aménagement à vocation résidentiel
- Nombre de logements prévus : 255 pour environ 42 500 m² de surface de plancher.

Le tableau ci-après présente, de manière détaillée, le bilan prévisionnel global de l'opération ainsi qu'une simulation aux ratios des bilan de chaque phase de travaux.

Calcul de la convention de participation

L'article L311-4 du Code de l'Urbanisme dispose « Lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir ».

Pour faire face aux différentes situations particulières qui pourront se présenter, il est inscrit une base de calcul selon l'hypothèse suivante:

- Le propriétaire conserve son foncier (coût du foncier déduit) ;
- Les travaux internes du macro-lot sont réalisés par l'aménageur ;
- *In fine*, le montant de la participation devra déduire les travaux pris en charge par le macrolotisseur sur le périmètre de son opération.

Calcul du montant prévisionnel de la participation :

Poste de dépense	Budget prévisionnel de la ZAC	
Travaux de viabilisation et d'aménagement	4452,30	K€ HT
Participation aux équipements publics	844,70	K€ HT
Honoraires équipe pluridisciplinaire	607,20	K€ HT
Frais bancaires	535,29	K€ HT
Total des dépenses considérées	6439,49	K€ HT
Surface de plancher autorisée	42500	m ²
Montant de la participation brute	151,52	€HT/m ² de surface de plancher

Participation financière aux équipements

En référence à l'alinéa 5 de l'article L331-7 du Code de l'urbanisme, les constructions à l'intérieur de la ZAC du Champ Prieur sont exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement : « 5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'État, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. »

L'opération d'aménagement du Champ Prieur a pour objectif de répondre aux besoins de développement de la commune de Semoy en cœur de bourg, ainsi qu'au renforcement de son offre commerciale et en équipements publics.

Il est prévu dans le traité de concession que soit mise à la charge du concessionnaire de la ZAC une participation au renforcement ou à la création d'équipements induits par le nouveau quartier. Cette participation permettra à la collectivité de répondre aux besoins des usagers et habitants de la ZAC et de favoriser l'animation du quartier.

Le calcul des participations est réglementé par l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme : « Il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur ».

Dans le cadre de l'opération, trois catégories d'équipements sont à créer ou à renforcer :

- Equipements éducatifs : aménagement de l'école et de la structure petite enfance situées hors de la ZAC du Champ Prieur.
- Equipements publics et de loisirs, notamment situés sur la ZAC du Champ Prieur.
- Rénovation du centre-bourg et des abords de la ZAC.

Aucun de ces équipements n'est destiné exclusivement aux seuls habitants de la ZAC. Ils bénéficieront à l'ensemble de la population communale. Par conséquent, les futurs habitants de la ZAC participeront au financement de ces équipements dans la limite du pourcentage qu'ils représentent sur la population communale.

La population de Semoy étant, au 1/1/2019, de 3 156 habitants et la ZAC du Champ Prieur devant accueillir environ 638 habitants, les nouveaux habitants de la ZAC représenteront 20% des habitants de Semoy.

Ce pourcentage est retenu pour calculer le montant de la participation.

En outre, une enveloppe est prévue afin de participer aux travaux de requalification de la Place François Mitterrand qui seront réalisés par la Ville de Semoy dans les prochaines années.

Le montant de la participation en numéraire aux équipements figurant au Traité de concession se monte à 967 700 € HT répartis comme suit :

- 604 700 € HT au titre des équipements publics à réaliser ou à renforcer par la commune du fait des nouveaux besoins générés par l'opération d'aménagement.
- 233 000 € HT au titre de valorisation de la cession à l'euro symbolique d'une parcelle de réserve pour équipement public acquise dans le cadre de la ZAC

- 30 000 € HT au titre de la viabilisation de cette parcelle pour réserve pour un équipement public à définir
- 100 000 € HT au titre d'une participation à la requalification de la place François Mitterrand.

Nature		% retenu	Montant de la participation
Total participation à verser			967 700 €
Equipements publics de la ZAC	Par exemple : équipement d'éducation à la biodiversité, pôle santé	20%	214 700,00 €
Equipements éducatifs	Aménagement de l'école et de la structure petite enfance	20%	190 000,00 €
Equipements sportifs et de loisirs	A définir	20%	100 000,00 €
Rénovation du centre-bourg et des abords de la ZAC	A définir	20%	100 000,00 €
Requalification place François Mitterrand		Forfaitaire	100 000,00 €
Valorisation de la parcelle cédée à l'euro symbolique à la commune (réserve pour équipement public)		Charge foncière	233 000,00 €
Viabilisation de la parcelle cédée à l'euro symbolique à la commune (réserve pour équipement public)		Forfaitaire	30 000,00 €

L'affectation de cette participation sera versée par phase :

- Phase 1 : 524 500 € HT
- Phase 2 : 443 200 € HT